

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД ТАГАНРОГ»**

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.12.2021

№ 2096

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Розы Люксембург, 12

В соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, руководствуясь пунктом 34 части 1 статьи 41 Устава муниципального образования «Город Таганрог», **постановляю:**

1. Утвердить условия аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Розы Люксембург, 12, площадью 884 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0001061:236, с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание» согласно приложению.

2. Комитету по управлению имуществом г. Таганрога провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 настоящего постановления, и заключить договор аренды по результатам аукциона сроком на 30 месяцев.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия и подлежит официальному опубликованию.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Таганрога по вопросам экономики Корякина Р.В.

Глава Администрации
города Таганрога

М.В. Солоницин

УСЛОВИЯ

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,
расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Таганрог, ул. Розы Люксембург, 12

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Юридический адрес объекта: Ростовская область, г. Таганрог,
ул. Розы Люксембург, 12.

1.3. Форма собственности: муниципальная.

1.4. Наименование собственника (распорядителя): муниципальное
образование «Город Таганрог».

1.5. Адрес собственника (распорядителя): Ростовская область,
г. Таганрог, ул. Петровская, 73.

2. Характеристика земельного участка:

2.1. Кадастровый номер: 61:58:0001061:236.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 884 кв. м.

2.4. Вид разрешенного использования земельного участка согласно
выписке из Единого государственного реестра недвижимости: гостиничное
обслуживание.

2.5. В соответствии с Правилами землепользования и застройки
муниципального образования «Город Таганрог», утвержденными Решением
Городской Думы города Таганрога от 25.12.2012 № 506, земельный участок,
расположенный по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Розы
Люксембург, 12, площадью 884 кв. м находится в территориальной зоне
размещения объектов образования и просвещения ОДЗ.

С севера земельный участок граничит:

с земельным участком по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог,
пер Украинский, 33 кадастровый номер 61:58:0001061:9 с видом разрешенного
использования «Для использования в целях эксплуатации муниципального
многоквартирного жилого дома»;

с земельным участком по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог,
ул. Чехова, 53 кадастровый номер 61:58:0001061:17 с видом разрешенного
использования «Для использования в целях эксплуатации смешанной жилой
застройки».

С востока земельный участок граничит с земельным участком
по адресному ориентиру: Местоположение установлено относительно
ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира:

Ростовская область, г. Таганрог, ул. Розы Люксембург, 12, кадастровый номер 61:58:0001061:20 с видом разрешенного использования «общественное управление».

С юга земельный участок граничит:

с земельным участком по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Розы Люксембург, 14 кадастровый номер 61:58:0001061:231 с видом разрешенного использования «индивидуальная жилая застройка»;

с территорией общего пользования – ул. Розы Люксембург.

С запада расположены участки домовладений по адресам: Ростовская обл., г. Таганрог, пер. Украинский, 37 и пер. Украинский, 35.

Согласно письму отдела по охране окружающей среды и природных ресурсов Администрации города Таганрога (далее – отдел) от 26.08.2021 № 60.02.3/1628 специалистами отдела в ходе выездного обследования земельного участка установлено, что территория земельного участка имеет ограждение, установить точное количество и состояние зеленых насаждений на земельном участке не представляется возможным.

Арендатору земельного участка необходимо учесть требования действующего законодательства Ростовской области по охране зеленых насаждений, а именно: предусмотреть обременение в части выполнения мероприятий по созданию и сохранению зеленых насаждений.

2.6. Согласно письму от 25.08.2021 № 20/3081 председателя комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области Грунского И.В., в соответствии с границами зон охраны объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога, утвержденными постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога» (далее – постановление Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66), земельный участок с кадастровым номером 61:58:0001061:236, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Розы Люксембург, 12 (площадь участка – 884 кв. м), находится в границах охранной зоны объекта исторического и архитектурного наследия регионального значения «Троицкая крепость», состоящего на государственной охране на основании решения малого Совета Ростовского областного Совета народных депутатов от 18.11.1992 № 301 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры в Ростовской области».

Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области не имеет данных об отсутствии на указанном земельном участке объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

До утверждения границ территорий, предусмотренных подпунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, государственная историко-культурная экспертиза проводится в соответствии с абзацем третьим статьи 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ) в редакции, действовавшей до 04.08.2018, согласно которой объектами историко-

культурной экспертизы являются земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Согласно абзацу двенадцатому статьи 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ объектом государственной историко-культурной экспертизы является документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, работ по использованию лесов и иных работ.

В соответствии с пунктом 6 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, государственная историко-культурная экспертиза проводится по инициативе заинтересованного органа государственной власти, органа местного самоуправления, юридического или физического лица на основании договора между заказчиком и экспертом, заключенного в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, на указанном земельном участке необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы до начала проведения земляных работ.

Вместе с тем в соответствии с границами зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога, режимами использования земель и градостроительными регламентами в границах данных зон, утвержденными постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66, земельный участок по указанному выше адресу расположен в зоне регулирования застройки жилыми и общественными зданиями высотой от 1 до 3 этажей (до 11 м), расположенными преимущественно во внутриквартальных территориях северо-восточной части исторического центра, с режимом содержания 3Г.

Режимом 3Г предусматривается:

сохранение красных линий застройки;

снос малоценных зданий и сооружений;

строительство жилых и общественных зданий высотой от 1 до 3 этажей (высотой 5,0–11,0 м) в соответствии со сложившимся масштабом исторически ценной застройки;

реконструкция существующего жилого и общественного фонда;
благоустройство и инженерная подготовка внутриквартальной территории.

В непосредственной близости от земельного участка расположен объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки (ул. Чехова)» по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова (местоположение: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова в пределах пер. Гарибальди до северо-западного полукружья Красной Площади).

В соответствии с пунктом 3 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия, прошедших государственную историко-культурную экспертизу.

В соответствии с приказом Минкультуры России и Минрегиона России от 29.07.2010 № 418/339 город Таганрог включен в перечень исторических поселений.

В соответствии со статьей 60 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения.

При проектировании и проведении работ на указанном земельном участке обязательным условием к юридическим и физическим лицам, производящим работы, является выполнение указанных выше требований.

2.7. Ограничения использования земельного участка.

Земельный участок ограничен в использовании в связи с тем, что находится в:

зоне регулирования застройки с режимом ЗБ;

охранной зоне объекта археологического наследия;

зоне охраняемого природного ландшафта;

приаэродромных территориях аэродромов Таганрог (Центральный) и Таганрог (Южный).

В соответствии с письмом ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» объект строительства высотой 11 м по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Розы Люксембург, 12 не является высотным препятствием, не требует размещения маркировочных знаков (светоотражения) и не окажет влияние на безопасность полетов воздушных судов в районе аэродрома Таганрог (Южный).

Согласование утрачивает свою силу, если заявитель не приступил к реализации в течение 5 лет.

В соответствии с письмом от 02.09.2021 № 1452, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок, расположенный по адресу:

Ростовская область, г. Таганрог, ул. Розы Люксембург, 12, попадает в зону А – пролетного шума, строительство гостиниц в данной зоне разрешено без ограничений.

Нахождение объектов высотой до 50 м без размещения излучателей формата GSM не окажет влияния на безопасность полетов воздушных судов на аэродроме Таганрог (Ц), размещение маркировочных знаков не требуется.

3. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 27.08.2021 № 60.02.5.4/2595 техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта «гостиничное обслуживание» имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-200 мм, проложенному по ул. Роза Люксембург, и к канализации д-200 мм, проложенной на пересечении пер. Добролюбовского/ул. Розы Люксембург.

После определения максимальной подключаемой нагрузки точки подключения могут быть изменены.

Сети водопровода и канализации, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал», на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

Тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения утверждены постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 28.11.2019 № 58/25. Согласно пункту 85 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406 «О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения» «в отношении заявителей, величина подключаемой (присоединяемой) нагрузки объектов которых превышает 250 куб. метров в сутки и (или) осуществляется с использованием создаваемых сетей водоснабжения и (или) водоотведения с наружным диаметром, превышающим 250 мм (предельный уровень нагрузки), размер платы за подключение устанавливается органом регулирования тарифов индивидуально с учетом расходов на увеличение мощности (пропускной способности) централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе расходов на реконструкцию и (или) модернизацию существующих объектов централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения».

Мероприятия по подключению объекта «гостиничное обслуживание» на рассматриваемом земельном участке в Инвестиционной программе МУП «Управление «Водоканал» (ИНН 6154051373), г. Таганрог, осуществляющего деятельность в сфере водоснабжения и водоотведения, на 2020–2023 гг., утвержденной постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 29.10.2019 № 51/8, отсутствуют.

3.2. Согласно письму ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» филиал в г. Таганроге от 20.09.2021 № 10-14/4214 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта

капитального строительства на земельном участке с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание» имеется.

Для получения технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения и расчета его стоимости необходимо направить соответствующий запрос с приложением сведений и документов согласно Правилам подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 № 1314.

Плата за технологическое присоединение определяется в соответствии с постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области от 24.12.2020 № 59/1, от 24.12.2020 № 59/2.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» техническая возможность подключения объекта «гостиничное обслуживание» к тепловым сетям АО ТЭПТС «Теплоэнерго» отсутствует. Через земельный участок сети АО ТЭПТС «Теплоэнерго» не проходят.

3.4. Согласно письму ООО «Югстроймонтаж» для определения размера платы за технологическое присоединение объекта недвижимости на земельном участке и заключения договора об осуществлении технологического присоединения с приложением технических условий для технологического присоединения правообладателю земельного участка необходимо подать заявку на технологическое присоединение объекта с приложением всех необходимых документов, после чего специалистами ООО «Югстроймонтаж» будут выполнены процедуры, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. В радиусе 300 м от границ земельного участка электрические сети ООО «Югстроймонтаж» отсутствуют.

3.5. В соответствии с письмом ПО «Юго-Западные электрические сети» филиала ПАО «МРСК Юга» – «Ростовэнерго» объект технологически присоединен.

4. Форма проведения торгов: торги в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене.

5. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлена в размере ежегодной арендной платы – 412 810 (четыре ста двенадцать тысяч восемьсот десять) рублей в соответствии с отчетом АО «Приазовский Центр Смет и Оценки» № 1492/11-2021 «Об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 884 кв. м, расположенным по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Розы Люксембург, 12».

6. Сумма задатка для участия в аукционе – 371 000 (триста семьдесят одна тысяча) рублей.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова